

QUELLE IMPLANTATION ?

Pour la FUTURE MAIRIE de NEVACHE

+

Caserne des Pompiers (S.D.I.S.) / Services Techniques Municipaux

Hypothèses Initiales – Intervenants Externes

- Rappels concernant le déménagement des services administratifs sur Ville-Basse
- Pourquoi intègre-t-on dans ces Analyses le :
Déménagement des Services Techniques et du S.D.I.S ?
- Quelles implantations nous sont offertes ?
- Quels intervenants extérieurs pour avoir des AVIS de spécialistes et « Neutres »:
 - Une Maitrise d’Ouvrage Extérieure : Etude de Faisabilité (y compris Diagnostics Structurels ...)
 - Le C.A.U.E. : **C**onseil d’ **A**rchitecture, d’ **U**rbanisme et de l’ **E**nvironnement des Hautes-Alpes
 - L’ A.B.F. : Architecte des Bâtiments de France – UDAP 05
 - Le S.D.I.S. : Service Départemental d’Incendie et de Secours des Hautes-Alpes

**Etudes et Analyses Réalisées pour :
La Recherche des Implantations Futures de :**

- * MAIRIE
- * Services Tehniques
- * S.D.I.S. (Caserne Pompiers)

I - ETAT Des LIEUX : des BATIMENTS ou Terrains pouvant recevoir les différents Services		
MAIRIE :	V-Haute / Ancienne Mairie V-Haute / Batiments occupés par S.T. et SDIS V-Basse / Ancienne Ecole Terrain ANTONY	S = 230 m2 - hors Stationnements ext.
Services Techniques :	Terrain ANTONY	S = 355 m2 - hors stationnements ext.
S.D.I.S. :	Terrain ANTONY	S = 245 m2 - hors stationnements ext.

II - Etude de FAISABILITE
(J. Chauvin : Assistance à Maitrise d'Ouvrage)
Diagnostics Structurels et visuels :
- Ancienne Mairie de Ville-Haute
- Ancienne Ecole de Ville-Basse

III - C.A.U.E.
(Mme A. Trischitta : Architecte du CAUE)
Note d'Opportunité
Réflexion sur Aménagement de la Nouvelle MAIRIE

IV - A.B.F.
(Mme C. Martin-Raffier)
Avis de l'UDAP-05

V - SDIS / Services Techniques
Constats actuels

VI - Evaluation du Patrimoine Actuel

VII - Démarches à venir ...
Débat / Questions

1.1 - Ancienne MAIRIE sur VILLE-HAUTE



1.2 - Ancienne Ecole de Ville-Basse



1.3 – Terrain de FORVILLE - ANTONY



1.4 – Bâtiment des Services Techniques et S.D.I.S. actuels



II.1 Analyses Structurelles L'Ancienne Mairie - Cure



façade sud - succession de fissures verticales avec concentration vers l'ouest



façade nord - fissures plus divagantes et réparties - gros désordre à l'angle Nord Ouest



pignon ouest - début de formation d'un arc de décharge au-dessus de



pignon ouest

diagnostic structurel visuel & avis
ANCIENNE MAIRIE VILLA HAUTE

II – 1 Analyses Structurelles - L'Ancienne Mairie - Cure

arases
instables



arases
instables

enduits hydrau-
liques (ciment ?)



*pignon est - fissuration principa-
lement concentrée à proximité de
l'angle sud-est*

pignon ouest



*disjonction façade Sud - Refend
Ouest*



*fissures d'extention du voutement
Pl Ht R1 - escalier*



*fissures d'extention du voutement
Pl Ht R1 - escalier*

II – 1 Analyses Structurelles L'Ancienne Mairie - Cure

Option de conservation totale :

Dans le cadre d'une décision de conservation du bâtiment dans sa totalité, il conviendrait d'envisager les travaux suivants pour assurer une remise en état des structures :

- > Traitement de sol ou travaux sur fondation et drainage suivant résultat des investigations géotechniques. Non connu en l'état d'avancement des études.
- > Traitement du radon par sur-plancher ventilé ou autre solution satisfaisante.
- > Consolidation de toutes les maçonneries par coulage, refichage et rejointoiement autant que nécessaire.

Dans ce cadre, et pour améliorer considérablement les capacités mécaniques des structures maçonnées, il peut être envisagé la mise en œuvre d'un rechapage structurel sur les deux faces des murs avec un enduit en micro béton de chaux armé par grille inox avec liaison traversantes par chevelus en zintane ou similaire. Ce traitement assure une très forte amélioration de cohésion des murs.

- > Réalisation de chaînages de tête au niveau des arases de combles (y compris rampants).
- > Renforcement complet de la zone de porte fenêtrée en pignon Ouest.
- > Reprise et renforcement de la charpente avec adaptation en fonction des besoins du projet.

II – 2 Analyses Structurelles L' Ancienne Ecole de Ville-Basse



façade sud partie Ouest



façade sud partie Est



façade nord -quelques fissures de faible importance

II – 2 Analyses Structurelles L' Ancienne Ecole de Ville-Basse



école - combles aménagés.jpeg



école - escalier vers combles.jpeg

Sur l'état général du bâtiment :

Le bâtiment présente un bon état de conservation. Seuls quelques désordres structurels ont été repérés en partie Sud au niveau de la jonction refend / façade. Ces petites fissures paraissent indiquer un léger tassement de la façade Sud et de l'extrémité du refend au Sud. L'ampleur très mesurée des désordres observés permet d'affirmer que le bâtiment offre un très bon niveau de stabilité.

III . 1 - AVIS du C.A.U.E.

Scénario n°1/ les locaux conservent leur emplacement (Ville-Haute)

Atouts :

- Une position urbaine qui permet facilement d'identifier la construction dans le tissu bâti, l'église étant un très bon repère
- Une position en cœur de village (centralité villageoise)
- Un espace végétal façade sud de belle surface permettant un aménagement paysager valorisant pour la zone et la possibilité de créer un espace convivial de rencontre type place de village
- Un accès carrossable facilité
- Une construction massive qui propose de la surface (environ 200m² par niveau)
- Pas de mitoyenneté bâtie, qui permet un accès tout autour de la construction
- Une architecture vernaculaire qui s'intègre à son tissu architectural et présente un langage architectural et des savoir-faire constructifs locaux

Faiblesses

- Un état sanitaire de la structure de la construction très délicat qui demande la mise en œuvre de gros travaux et pourrait occasionner donc des dépenses financière très importantes

Un scénario qui conforte la présence de l'équipement en cœur de village pour créer un espace de rencontre villageois type place de village, en imaginant des aménagements paysagers valorisants de l'espace public.

Mais une inquiétude sur les travaux assez lourds (techniquement et financièrement) à mettre en œuvre pour la restauration, réhabilitation du bâtiment est à prendre en compte.

III . 2 - AVIS du C.A.U.E.

Scénario n°2/ L'ancienne école de Ville-Basse est réhabilitée en mairie

Atouts :

- Une identification et visualisation de l'équipement par sa position en bordure de voie publique principale (passage obligé devant)
- Un espace ouvert sur le paysage, permettant l'apport d'une lumière naturelle généreuse
- Une parcelle qui propose des possibilités d'extension, de stationnement
- Un bâtiment dans son organisation constructive qui laisse des opportunités d'évolution et de modifications
- Des travaux de réhabilitation à réaliser qui restent de l'ordre du raisonnable (techniquement et financièrement)
- Un emplacement plus ou moins central dans l'espace entre les hameaux de Ville-Haute et Roubion
- La possibilité de se rendre à pied à la mairie pour les habitants de Ville Basse et du Cros

Faiblesses

- Une centralité villageoise plus difficile à mettre en place
- La présence d'éléments (molochs, transformateur) qui dévalorisent un peu l'image du site. Un travail d'aménagement paysager peut s'envisager
- Des travaux de rénovation à réaliser (voir note du bureau d'étude structures)
- La nécessité de mettre aux normes d'accessibilité le bâti. La mise en place d'une rampe est tout à fait envisageable

Un scénario qui nécessite des travaux de rénovation sur le bâti existant, moins conséquents que le scénario n° 1 mais qui demande la réalisation d'une extension neuve. La surface non bâtie encore disponible sur la parcelle est en capacité d'y répondre mais la réponse architecturale demandera un peu de réflexion étant donnée la configuration du terrain vierge restant.

III . 3 - AVIS du C.A.U.E.

Scénario n°3/ Construction de locaux neufs sur les terrains au lieu-dit Fortville

Atouts :

- Espace vierge, sans contrainte de relief, facilement accessible et viabilisé
- Une surface importante qui n'oppose pas de contrainte spatiale et permet une organisation des circulations et stationnements facilement
- Une orientation géographique optimum (plein sud sans masque solaire proche)

Faiblesses

- Un site isolé des centres anciens qui ne dégage pas de convivialité
- La perte de création d'une centralité villageoise et du lien social
- Un raccord avec la RD 994g qui peut devenir dangereux (ligne droite sans obstacle visuel)
- Une surface à bâtir assez importante sur laquelle il faudra imaginer l'accueil d'un autre projet qui devra être compatible avec l'éventuelle installation de la mairie
- Devoir imaginer la réaffectation de l'ancienne mairie et de l'ancienne école
- L'obligation pour les habitants des différents hameaux, de venir en voiture

Le scénario le plus libre qui permet le plus de souplesse constructive, organisationnelle. Mais un site qui reste éloigné de la vie du village et qui donnerait une autre image de la fonction du bâtiment.

III . 4 - AVIS du C.A.U.E.

Scénario n°4/ Installation des locaux de la mairie dans une partie du bâtiment occupé actuellement par le SDIS et services techniques

Atouts

- Conserver un service de proximité pour les citoyens
- Concevoir des espaces en nombre et adaptés au fonctionnement de ce service
- Etre à proximité de l'office du tourisme et de la salle polyvalente
- Une identification du service facilité par la configuration des lieux actuellement.
- Un espace de stationnement facilité et généreux
- La possibilité pour les habitants de Ville-Haute et Ville-Basse, de venir à pied
- Un apport solaire thermique et lumineux bien exploitable
- Des travaux moins coûteux

Faiblesses

- Trouver une affectation à l'ancienne mairie de Ville-Haute (qui nécessitera toujours des travaux importants de rénovation) et l'ancienne école de Ville-Basse

En prenant l'hypothèse de l'installation du SDIS et les services techniques ailleurs, ce projet a du sens mais nécessite une valorisation des espaces extérieurs. Une réflexion globale de valorisation de l'espace public de Ville-Haute (y compris fontaines) de Ville-Haute pourrait être menée.

Cette option participerait à la dynamique et valorisation de ce carrefour/entrée de village (monument aux morts, fontaine, ancienne école Ville-haute, ..) et pourrait devenir une centralité villageoise.

Si la rénovation et affectation de l'ancienne mairie peut s'avérer complexe, l'ancienne école pourrait rester propriété de la commune, être réhabilitée en logement pour être louée et ainsi être source de revenu pour la mairie. Des travaux sont à réaliser certes mais moins conséquents (techniquement et financièrement) que le bâtiment de l'ancienne mairie et cela permettrait à la collectivité de conserver et valoriser son patrimoine bâti.

IV - AVIS de l' A.B.F.

- **L'ancienne Mairie mériterait d'être étudiée plus précisément
(étude patrimoniale, état sanitaire ...)**

Elle pourrait accueillir salles d'expositions ou usages publics type salle mariage

- **Le Bâtiment des pompiers paraît plus favorablement placé pour une future Mairie « Moderne »**
- **L'ancienne école de Ville-Basse ne permet pas de répondre au programme d'une nouvelle Mairie
(dimensions insuffisantes, extension obligatoire ...)**

V - AVIS du S.D.I.S.

- Il est impératif de conserver une caserne des Pompiers sur Névache pour la sécurité des Habitants et des biens en partie Haute de la vallée de la Clarée,
- Manque de place Général pour stationner les véhicules et pour ranger les différents matériels,
- Manque de vestiaires, Hommes / Femmes à séparer,
- Impossibilité d'agrandissement des Ouvrants trop petits :
Véhicules actuels vieillissants – A remplacer par d'autres véhicules au gabarits plus importants
- Une construction neuve s'impose et pourrait s'adosser aux Futurs Services Techniques
(avec mutualisation d'une partie des installations ...)

VI . 1 - AVIS de la MOA

4 BESOINS QUE DOIVENT SATISFAIRE L'OPERATION

La surface utile totale nécessaire au bon fonctionnement de la mairie est estimée à

Désignation	Nbre locaux	Surface utile /local en m²	Surface utile totale en m²	Observations
Accueil /Secrétariat	1	27	27	3 postes de travail, y cis report des alarmes, visiohone et cde ouverture accès principal
Bureau du Maire	1	18	18	1 poste de travail
Bureau polyvalent	2	12	24	1 postes de travail/bureau
Entrée/Espace d'attente	1	12	12	
Local coffre	1	2	2	
Local de stockage (Archives, fournitures de bureau, ...)	1	10	10	
Local électrique	1	2	2	P.M., à installer dans le local de stockage ou dans le hall d'entrée
Local informatique	1	5	5	1 poste de travail, local climatisé
Local ménage	1	2	2	
Salle de pause	1	12	12	Y cis kitchenette
Salle des mariages	1	45	45	1 poste de travail, équipée info. & audiovisuel
Sanitaire public mède PMR	1	10	10	2 WC dont 1 PMR, 1 lavabo accessible
Local technique (chaufferie, CVC)	1	20	20	
			189	
Aire de stationnement des véhicules (personnel, visiteurs)		25		6 emplacements VL
Aire de stationnement vélos, motos	1			
Aire de stationnement/rechargement véhicules électriques	1			
Espaces verts	1			

Besoins pour les STM et SDIS

	Surfaces utiles actuelles en m2	Surfaces utiles projetées en m2	Coef.	Surfaces de plancher hors œuvre projetées en m2
Services techniques	197	292	1,2075	353 m2 arrondi à 360 m2
C.I.S.	101	202	1,2075	244 m2 arrondi à 240 m2

La surface utile estimée nécessaire aux services techniques est augmentée de la surface utile des deux travées actuellement dédiée au C.I.S.

La surface utile estimée nécessaire au C.I.S. est estimée égale au double de la surface actuellement mise à disposition.

Total de la surface de plancher de bureaux estimée

227

Figure 13 : Estimation des besoins en m2

VI . 2 - MOA : L' APPROCHE ECONOMIQUE

Ancienne Mairie	Surface de SHO en m2	Ratio en €HT/m2 SHO	Montant en €HT
Coût estimé des travaux de bâtiment en €HT	400	3 750	1 500 000,00
Coût estimé des aménagements extérieurs en €HT			
dont aménagement du parvis			40 000,00
dont aménagement des emplacements de stationnement			22 500,00
Sous-total travaux			1 562 500,00
Frais d'études (30%) en €HT			468 750,00
Coût d'opération estimé en €HT			2 031 250,00

Terrain FORVILLE - ANTONY	Surface de SHO en m2	Ratio en €HT/m2 SHO	Montant en €HT
Coût estimé des travaux de bâtiment en €HT	227	3 750	851 250,00
Coût estimé des aménagements extérieurs en €HT			
dont aménagement du parvis			37 500,00
dont aménagement des emplacements de stationnement			22 500,00
Sous-total travaux			911 250,00
Frais d'études (30%) en €HT			273 375,00
Coût d'opération estimé en €HT			1 184 625,00

Ancienne Ecole Ville-Basse	Surface de SHO en m2	Ratio en €HT/m2 SHO	Montant en €HT
Coût estimé des travaux de réhabilitation lourde en €HT	128	3 000	384 000,00
Coût estimé des travaux neufs en €HT	130	3 750	487 500,00
Coût estimé des aménagements extérieurs en €HT			
dont aménagement du parvis			25 750,00
dont aménagement des emplacements de stationnement			22 500,00
dont élévateur PMR (accessibilité handicapés)			30 000,00
Sous-total travaux			949 750,00
Frais d'études (30%) en €HT			284 925,00
Coût d'opération estimé en €HT			1 234 675,00

A la place des STM et SDIS	Surface de SHO en m2	Ratio en €HT/m2 SHO	Montant en €HT
Coût estimé des travaux de réhabilitation en €HT	294	2 500	735 000,00
Coût estimé des aménagements extérieurs en €HT			
dont aménagement du parvis	354	250	88 500,00
dont aménagement des emplacements de stationnement			-
Sous-total travaux			823 500,00
Frais d'études (30%) en €HT			247 050,00
Coût d'opération estimé en €HT			1 070 550,00

VI . 3 - MOA : SYNTHÈSE DES ANALYSES

5.5 SYNTHÈSE

La faisabilité de l'aménagement de chacun des sites pour y installer la mairie est évaluée au regard de chacun des critères d'analyse urbain, architectural, fonctionnel, technique et économique dans le tableau récapitulatif ci-dessous :

	Mairie « historique »	Ancienne école communale	Terrain nu Fortville	C.I.S. / Services techniques
Analyse urbaine	++++	+	+	+++
Analyse architecturale	++++	++	+	++
Analyse fonctionnelle	++	++	++++	+++
Analyse technique	+	++	++++	+++
Analyse économique	+	++	+	++++

Légende : ++++ très favorable +++ favorable ++ peu favorable + défavorable

DEMARCHES A VENIR

- ❖ **Choix du site à retenir ...**
- ❖ Montage Financier A Etudier – Recherche des SUBVENTIONS
- ❖ **Devenir des Biens non Réutilisés**
- ❖ Adaptations légères du P.L.U. ACTUEL
- ❖ Contrat de Maitrise d'Œuvre
- ❖ Travaux avec Phasage ou Pas ...